



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 1090**

10 Οκτωβρίου 2005

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Έγκριση και θέση σε ισχύ της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμού διοίκησης και λειτουργίας 2 (δύο) τετρακατοικιών που έχουν ανεγερθεί στον οικισμό «Σαϊφε - Ζέφυρος»

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ

Έχοντας υπόψη:

1. Του Νόμου 2503/1997 ΦΕΚ 107/30.5.1997 Τ.Α. «Διοίκηση, οργάνωση στελέχωση της Περιφέρειας κ.λ.π»
2. Τις διατάξεις του άρθρου 7 του β.δ.775/1964 «Περί Λαϊκών Κατοικιών» ΦΕΚ 254Α/1964
3. Τις διατάξεις του ν. 3741/1929 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους.
4. Τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
5. Τις διατάξεις του π.δ. 95/10.3.2000 (ΦΕΚ 76.Α./2000) «Οργανισμός του Υπουργείου Υγείας Πρόνοιας»
6. Τις διατάξεις του ν. 2399/1996, άρθρο 14 (ΦΕΚ 90/1996 Β) «Περί ανάθεσης αρμοδιοτήτων στους Γενικούς Γραμματείς Περιφερειών»
7. Το γεγονός ότι η απόφαση αυτή αποτελεί και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας για να διαχωριστούν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του κάθε δικαιούχου λαϊκής κατοικίας.
8. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη εις βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε και θέτουμε σε ισχύ τον κανονισμό, που καταρτίσθηκε, διοίκησης και λειτουργίας των τετρακατοικών που κτίστηκαν στον οικισμό «ΣΑΪΦΕ - ΖΕΦΥΡΟΣ» Ρόδου, στον οποίο περιγράφονται με λεπτομέρεια τα κτηματολογικά στοιχεία καθενός παραχωρηθέντος διαμερίσματος και καθορίζονται οι περιορισμοί, οι υποχρεώσεις και οι υπόλοιποι όροι, που αφορούν την ομαλή διαμονή και συμβίωση των οικογενειών, που εγκαταστάθηκαν, καθώς την καλή διοίκηση, λειτουργία και διαχείριση κάθε τετρακατοικίας, ο οποίος έχει όπως παρακάτω:

«Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμούς διαμερισμάτων τετρακοικιών οικισμού ΣΑΪΦΕ - ΖΕΦΥΡΟΣ Ρόδου»

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄

Ι. Περιγραφή του οικισμού

Α) ο οικισμός φαίνεται στο θεωρημένο σχεδιάγραμμα με ημερ. 22 Αυγούστου 2005 από την Διεύθυνση Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Προστασίας Περιβάλλοντος του Δήμου Ρόδου και τοπογραφικό διάγραμμα οριζοντίου ιδιοκτησίας επίσης θεωρημένο στις 22 Αυγούστου 2005 και περιλαμβάνει 8 κατοικίες που είναι κατανεμημένες σε 2 πανομοιότυπες τετρακατοικίες με τα παρακάτω στοιχεία και με τον αντίστοιχο αριθμό κατοικιών στο σύνολο και σε κάθε όροφο για καθένα από αυτά όπως φαίνεται στον πιο κάτω πίνακα:

ΠΙΝΑΚΑΣ

Ονομασία Κτιρίου	κατοικίες σε κάθε όροφο	Γενικό σύνολο κατοικιών
Κτίριο Α	Ισόγειο διαμ. 2 Α΄ όροφος διαμ.2	2+2=4
Κτίριο Β	Ισόγειο διαμ.2 Α΄ όροφος διαμ.2	2+2=4

Γενικό σύνολο διαμερισμάτων = 8

ΙΙ. Στοιχεία χρήσης οικοπεδικού χώρου για το σύνολο του οικισμού

α) το οικόπεδο στο οποίο έχουν ανεγερθεί οι τετρακατοικίες εμφαίνεται με στοιχεία 1-2-3-4-5-1 και έχει εμβαδόν 1.070,85 μ^2 στο σχεδιάγραμμα που έχει εγκριθεί από από την Διεύθυνση Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Προστασίας Περιβάλλοντος του Δήμου Ρόδου στις 22/8/2005 με κτηματολογικά στοιχεία μερίδα ν- 3292 τόμος 55 φύλλο 52 φάκελος 7874. Εντός της κ.μ. ν-3292 Δ , σε εφαρμογή των προγραμματικών αποφάσεων του Υπουργού Κοινωνικών Υπηρεσιών Δ4β/14781/1968 και Δ.4Α /οικ.24110/29.11.1972 έχουν δημιουργηθεί τα οικόπεδα Α και Β που περιγράφονται με στοιχεία (6.7.8.9.6) και (10.11.12.13.10) αντίστοιχα και έχουν εμβαδόν 144,38 μ2 το καθένα. Η υπόλοιπη κ.μ. έχει εμβαδόν 1.056,15- 144,38=767,39 και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και τις παραπάνω αποφάσεις αποτελεί Κοινό-

χρηστο χώρο και βρίσκεται στην περιοχή ΣΑΪΦΕ - ΖΕΦΥΡΟΣ Ρόδου.

Β) Σαν οικόπεδο κάθε κτιρίου τετρακατοικίας σε θέση, μέγεθος και σχήμα θεωρείται η οικοπεδική έκταση που περιλαμβάνεται μεταξύ των εξωτερικών όψεων αυτού.

ΙΙΙ. Περιγραφή των τετρακατοικιών

Και οι δύο τετρακατοικίες (Α), (Β) είναι πανομοιότυπες και αποτελούνται από ισόγειο, Α΄όροφο και Β΄μελλοντικό όροφο, του οποίου η κυριότητα παραμένει στο Υπουργείο Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης περιλαμβάνουν δε:

Α) Κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους: Την κεντρική είσοδο του κτιρίου με την κλίμακα προσπέλασης, το κλιμακοστάσιο που φθάνει μέχρι τον Α΄ όροφο, αρχίζοντας από το ισόγειο, το πλατύσκαλο προσπέλασης των διαμερισμάτων σε κάθε όροφο.

Β) Διηρημένες ιδιοκτησίες: Στο ισόγειο δύο κατοικίες των δύο κυριών δωματίων, με βοηθητικούς χώρους δηλ. κουζίνα και W.C. και στον Α΄ όροφο δύο κατοικίες των δύο δωματίων με βοηθητικούς χώρους δηλ. κουζίνα W.C. συνολικά δηλ. τέσσερις (4) κατοικίες σε κάθε πολυκατοικία (τετρακατοικία), αριθμούμενες με αύξοντα αριθμό 1,2,3,4 αρχίζοντας από το ισόγειο και καταλήγοντας στον Α΄όροφο, των οποίων όλα τα στοιχεία με τα ποσοστά φαίνονται στον πίνακα που περιλαμβάνεται στο επόμενο κεφάλαιο Β.

IV. Θέση κάθε κατοικίας στο κτίριο

Η θέση κάθε κατοικίας στο κτίριο φαίνεται στο θεωρημένο την Διεύθυνση Πολεοδομίας Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Προστασίας Περιβάλλοντος του Δήμου Ρόδου με ημερομηνία 22.8.2005.

V) Κοινόχρηστοι χώροι

Κάθε διηρημένη ιδιοκτησία (κατοικία) τετρακατοικίας, πέρα από το ιδανικό της μερίδιο στο οικόπεδο, (ποσοστό συνιδιοκτησίας οικοπέδου) πάνω στο οποίο έχει ανεγερθεί το κτίριο της τετρακατοικίας και όπως στο οικόπεδο αυτό σαφώς καθορίζεται στην παράγραφο ΙΙ εδάφιο 2 αυτού του κεφαλαίου, δεν έχει καμιά για οποιοδήποτε λόγο και αιτία συμμετοχή ιδιοκτησίας μαζί με τις υπόλοιπες διηρημένες ιδιοκτησίες, της ίδιας ή άλλων τετρακατοικιών πάνω στην έκταση που περιλαμβάνεται ανάμεσα στα κτίρια των τετρακατοικιών του ίδιου οικοδομικού τετραγώνου, η οποία χαρακτηρίζεται κοινόχρηστη.

VI. Κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι- πράγματα και εγκαταστάσεις που ανήκουν εξ αδιαιρέτου σ' όλες τις χωριστές ιδιοκτησίες μιας τετρακατοικίας, οι θεμελιώσεις της οικοδομής, οι κατά τις τέσσερις πλευρές εξωτερικοί τοίχοι, ο σκελετός ολόκληρος της οικοδομής από σιδηροπαγές σκυροκονίαμα, οι εσωτερικοί μεσότοιχοι, χωρίζουν περισσότερες από μία κατοικίες ή χώρους ενός ορόφου, η κύρια είσοδος καθώς και κάθε τμήμα έργο ή εγκατάστασης της οικοδομής που εξυπηρετεί αυτές, τα κλιμακοστάσια με τα πλατύσκαλά τους, οι διάδρομοι προσπέλασης των κατοικιών, οι αποθήκες κοινής χρήσης, όπου υπάρχουν, οι διάδρομοι προσπέλασης των αποθηκών, οι διάδρομοι επίσκεψης των εγκαταστάσεων ύδρευσης, οι εγκαταστάσεις ύδρευσης και αποχέτευσης καθώς και οι χώροι των λεβητοστασίων, όπου υπάρχουν, που βρίσκονται έξω από τα διαμερίσματα, ή υπόνομος και τυχόν υπάρχοντες βόθροι με τις εγκαταστάσεις αποχέτευσης των μαγειριών, λουτρών και αποχωρητηρίων, οι ηλεκτρικές εγκαταστάσεις των κοινόχρηστων και κοινοκτήτων της τετρακατοικίας, που βρίσκονται έξω από τα διαμερίσματα, τα εξωτερικά επιχρίσματα και διακοσμήσεις, οι καπναγωγοί και αεραγωγοί κατακόρυφοι και οριζόντιοι με τις απολήξεις τους πάνω από το εκάστοτε βατό ή άβατο δώμα, ολόκληρο το εκάστοτε βατό ή άβατο δώμα καθώς και το πάνω στέγαστρο τμήμα του και ολόκληρο, οι εξωτερικές όψεις της οικοδομής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

Πίνακες στοιχείων και ποσοστών διαμερισμάτων κάθε τετρακατοικίας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΟΣΟΣΤΩΝ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

των κτιρίων Α και Β που βρίσκονται εντός της κ.μ. V-3292Δ οικοδομών Ρόδου (όπως η μερίδα αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα)

Α/Α	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11α	11β	12
	Α/Α κτιρίου	στοιχείο διηρημένης ιδιοκτησίας	όροφος	χρήση	αριθμός δωματίων	βοηθητικοί χώροι	καθαρή επιφάνεια διαμερίσματος	αναλογούσα επιφάνεια κοινοχρήστων χώρων	μεικτή επιφάνεια (7+8)	όγκος	ποσοστό συνιδιοκτησίας κτιρίου επί του οικοπέδου (κάθετος συνιδιοκτησία)	ποσοστό συνιδιοκτησίας διηρημένης ιδιοκτησίας	αναλογούσα επιφάνεια οικοπέδου
							τ.μ.	τ.μ.	τ.μ.	κ.μ.	χιλιοστά	χιλιοστά	τ.μ.
1	κτίριο Α	1	ισόγειο	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	63,250	7,815	71,065	260,90	500	81	85,548
2		2	ισόγειο	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	63,250	7,815	71,065	260,90		81	85,548
3		3	α΄ όροφος	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	66,100	8,170	74,270	232,80		84	88,717
4		4	α΄ όροφος	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	66,100	8,170	74,270	232,80		84	88,717
5		-	αέρινη στήλη	κατοικία	-	-	-	-	-	-		170	179,545
						σύνολα κτιρίου Α	258,700	31,970	290,670	987,400		500	528,075
6	κτίριο Β	1	ισόγειο	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	63,250	7,815	71,065	260,90	500	81	85,548
7		2	ισόγειο	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	63,250	7,815	71,065	260,90		81	85,548
8		3	α΄ όροφος	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	66,100	8,170	74,270	232,80		84	88,717
9		4	α΄ όροφος	κατοικία	2	χώλ - κουζίνα - WC	66,100	8,170	74,270	232,80		84	88,717
10		-	αέρινη στήλη	κατοικία	-	-	-	-	-	-		170	179,545
						σύνολα κτιρίου Β	258,700	31,970	290,670	987,400		500	528,075
						ΣΥΝΟΛΑ	**517,400**	**63,940**	**581,340**	**1974,800**	**1000**	**1000**	**1.056,15**

Σημείωση: το τμήμα του οικοπέδου που βρίσκεται εκτός του χώρου που καταλαμβάνουν τα κτίρια έχει μηδενικό ποσοστό συνιδιοκτησίας.

Ρόδος, Αύγουστος 2005

ο μηχανικός

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Ι. ΒΑΡΒΑΡΗΣ

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Ο κανονισμός αυτός είναι υποχρεωτικός για παραχωρησιούχους και τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους τους. Καμία πράξη, έγγραφο ή σύμβαση - που θα συνταχθούν υπό τις προϋποθέσεις περί Λαϊκής Κατοικίας - διάθεσης ή μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, από αυτές, που περιέχονται στους παραπάνω αναφερόμενους πίνακες κατανομής ποσοστών, δεν είναι άρτια και έγκυρη, αν δεν αναφέρεται ρητά ότι γίνεται με τους αυτού και ότι αυτός, στον οποίο γίνεται η μεταβίβαση, αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του.

Ανεξάρτητα από τη ρητή ή μη αποδοχή του, ο παρών Κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος κάθε συνταχθείσας πράξης, που επιτρέπει η Νομοθεσία περί Λαϊκής κατοικίας, με την οποία γίνεται η μεταβίβαση, αποδέχεται ανεπιφύλακτα το περιεχόμενό του.

Εν γένει, κάθε σύμβαση που κανονίζει ή μεταβάλλει τα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών, γίνεται με απόφαση του Υπουργού Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και καταχωρείται στο βιβλίο μεταγραφών και συγκεκριμένα στο περιθώριο των μεταγραφών του τίτλου ιδιοκτησίας.

Όλοι οι περιορισμοί κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία, οι υποχρεώσεις και οι απαγορεύσεις, που αναφέρονται στον κανονισμό αυτό, έχουν χαρακτήρα δουλείας πραγματικής, σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν. 3741/1929, κάθε δε παράβασή τους, μπορεί να αποκρουσθεί από τον διαχειριστή ή από κάθε συνιδιοκτήτη, ακόμα και με αίτηση του για ασφαλιστικά μέτρα, χωρίς να αποκλείονται ειδικές κυρώσεις που προβλέπονται από τον παρόντα κανονισμό.

Κάθε διαφορά ή διένεξη μεταξύ των συνιδιοκτητών ως προς τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους και γενικά κάθε διαφορά μεταξύ οποιουδήποτε προσώπου, που αναφέρεται στην ερμηνεία και στην εφαρμογή του κανονισμού αυτού, λύνεται σύμφωνα με τη νομοθεσία περί λαϊκής κατοικίας ή από τα δικαστήρια.

Ο παρών κανονισμός είναι επικρατέστερος των διατάξεων του ν. 3741/1929, όπου δεν πρόκειται για διατάξεις Δημόσιας τάξης. Διατάξεις του παραπάνω νόμου συμπληρώνουν τον παρόντα Κανονισμό.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ, ΠΡΑΓΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις είναι ενδεικτικά:

- Το οικόπεδο κατά την καλυμμένη, από την οικοδομή, επιφάνεια και κατά την ακάλυπτη (αυλή, φωταγωγοί),
- Οι θεμελιώσεις της οικοδομής
- Η από σκυρόδεμα κατασκευή της οικοδομής
- Οι εξωτερικοί τοίχοι,
- Οι μεσότοιχοι που χωρίζουν αυτοτελείς ιδιοκτησίες από άλλες ή από κοινόκτητους χώρους,
- Οι μανδρότοιχοι
- Η κεντρική είσοδος
- Η κεντρική σκάλα, τα πλατύσκαλα κα το σκέπαστρο της σκάλας στην ταράτσα
- Η ταράτσα (δώμα)
- Οι διάδρομοι που οδηγούν από τα πλατύσκαλα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες
- Οι φωταγωγοί και κάθε χώρος που δεν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία
- Οι γενικές εγκαταστάσεις για το νερό, το ηλεκτρικό και το τηλέφωνο
- Το σύστημα ύδρευσης και φωτισμού στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα
- Οι βόθροι.
- Οι αγωγοί σύνδεσης των αποχετεύσεων της οικοδομής με το αποχετευτικό δίκτυο της πόλης
- Κάθε άλλο έργο, πράγμα ή εγκατάσταση που από το νόμο είναι αδιαίρετο, κοινόκτητο ή κοινόχρηστο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Ι. Στη χρήση κοινοκτήτων και κοινόχρηστων χώρων

1. κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει όλα τα δικαιώματα στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα, που ο νόμος ορίζει για τους συνιδιοκτήτες, ανάλογα με το είδος και τον προορισμό τους, με τον όρο να μην εμποδίζει την χρήση τους από τους άλλους συνιδιοκτήτες.

2. Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ένοικος έχει επίσης υποχρέωση να φροντίζει για την καλή συντήρηση και την κανονική και απρόσκοπτη χρήση των κοινόχρηστων και κοινόκτητων της οικοδομής.

3. οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, πράγματα και εγκαταστάσεις πρέπει να είναι πάντα ελεύθεροι και να μη γίνεται κατάχρηση χρόνου χρήσης τους από τους δικαιούχους συνιδιοκτήτες

4. Απαγορεύεται σε κάθε δικαιούχο συνιδιοκτήτη ή ένοικο να αφήνει στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα και ζώα, που εμποδίζουν άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους και να προκαλεί θορύβους και άλλες οχλήσεις σ΄αυτούς.

5. Απαγορεύεται η τοποθέτηση ή ανάρτηση, στους εξώστες, στα παράθυρα και γενικά στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα έπιπλα, κιβώτια και άλλα κινητά πράγματα και ζώα, που εμποδίζουν άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους και να προκαλεί θορύβους και άλλες οχλήσεις σ΄αυτούς.

6. Απαγορεύεται το άπλωμα και το τίναγμα ρούχων ή χαλιών στους εξώστες, στα παράθυρα, στους φωταγωγούς και γενικά στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα της οικοδομής. Τα παραπάνω επιτρέπεται να γίνονται στην ταράτσα, στις κατάλληλες ώρες και διαδοχικά, όπως θα ορίσει στη Γενική Συνέλευση.

7. Απαγορεύεται να τοποθετούνται γλάστρες με φυτά παντός είδους, στις ποδιές των παραθύρων και στα στηθαία των εξωστών. Επιτρέπεται η τοποθέτηση τους μόνο στους εξώστες και το πότισμά να γίνεται μόνο κατά τις ώρες που θα ορίσει γι' αυτό ή στα κοινόχρηστα και κοινόκτητα και με προσοχή ώστε να μην ενοχλούνται οι ένοικοι των παρακάτω οριζοντίων ιδιοκτησιών και να μην τρέχουν νερά στην επιφάνεια της πρόσοψης της οικοδομής.

8. Επιτρέπεται η τοποθέτηση κεραίας ραδιοφώνου ή τηλεοράσεως στην ταράτσα, εκτός και αν έχει προβλεφθεί ή έχει αποφασισθεί από τη γενική συνέλευση η τοποθέτηση κεντρικής κεραίας με ανάλογη συμμετοχή των συνιδιοκτητών στη δαπάνη εγκατάστασης και συντήρησης της.

ΙΙ. Ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών στην οικοδομή.

1. Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη στην πολυκατοικία είναι η οριζόντια ιδιοκτησία του με τα προσαυξήματα, παραρτήματα και εγκαταστάσεις της που του έχει παραχωρηθεί καθώς και η αναλογία της εξ αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα, χώρους έργα, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας.

2. Η από οποιαδήποτε αιτία κτήση, μεταβίβαση ή απώλεια της κυριότητας των αυτοτελών ιδιοκτησιών του καθώς και οι άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα του ν. 3741/1929 «Περί της κατ΄ορόφους ιδιοκτησίας» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, τις διατάξεις της ισχύουσας Νομοθεσίας περί Λαϊκής ή Προσφυγικής Κατοικίας και του παρόντα Κανονισμού.

3. Απαγορεύεται από τον ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας η «εν ζωή» ή «αιτία θανάτου» η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβίβαση κατά κυριότητα, νομή και κατοχή μέρους της ιδιοκτησίας του, ακόμα και αν, από την κατασκευή του είναι χωρισμένη. Επιτρέπεται όμως η μεταβίβαση ολόκληρης της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ποσοστού της εξ' αδιαιρέτου. Οι συγκύριοι οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν έχουν δικαίωμα διαχωρισμού της σε τρόπο που θα δημιουργηθούν, από τον διαχωρισμό, περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η πιο πάνω απαγόρευση του διαχωρισμού εφαρμόζεται και στην περίπτωση της «εν ζωή» ή «αιτία θανάτου» μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων σε οριζόντια ιδιοκτησία.

4. ο ιδιοκτήτης δύο ή και περισσοτέρων γειτονικών - στον ίδιο όροφο- οριζοντίων ιδιοκτησιών δικαιούται να τις χρησιμοποιεί ενιαία ή και να τις ενώνει σε μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία καταργώντας τους βοηθητικούς χώρους, που δεν χρειάζεται, όπως κουζίνες, λουτρά κ.τ.λ., με τον περιορισμό να μην επηρεάζεται η λειτουργία ή η χρήση ή η στατική ικανότητα ή γενικά η ασφάλεια του κτιρίου ή κάποιας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

5. Ο κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιούται να μεταρρυθμίζει εσωτερικά την ιδιοκτησία του κατά την κρίση του, αλλά μόνο μετά από άδεια της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής και υπό τον όρο ότι τα έργα αυτά δεν θα θίγουν τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, εγκαταστάσεις και πράγματα, στους εξωτερικούς τοίχους της ιδιοκτησίας του, την από οπλισμένο σκυρόδεμα, κατασκευή της ιδιοκτησίας του και του όλου κτιρίου και γενικά κάθε στατικό στοιχείο της οικοδομής, καθώς και την ασφάλεια, την αντοχή και τη στερεότητα αυτής,. Κάθε ζημιά ή φθορά στη συνιδιοκτησία ή σε αυτοτελή ιδιοκτησία, εξ΄ αιτίας των ως άνω μεταρρυθμίσεων, βαρύνει αυτόν που τις προκαλεί, σε κάθε περίπτωση, ακόμη και όταν οι εργασίες της μεταρρύθμισης έγιναν με την άδεια του Πολεοδομικού Γραφείου και την επίβλεψη του μηχανικού.

6. Ο κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας έχει, ως προς αυτή, όλα τα δικαιώματα, προσωπικά ή εμπράγματα, που ανήκουν στον αποκλειστικό κύριο, νομέα και κάτοχο ακινήτου, εφόσον η άσκηση τους δεν εμποδίζει την άσκηση των νομίμων δικαιωμάτων των άλλων ιδιοκτητών, δεν τους ενοχλεί ούτε θίγει την ασφάλεια και την καλαισθησία του κτιρίου.

7. Απαγορεύεται, σε κάθε συνιδιοκτήτη ή ένοικο, η μεταρρύθμιση , η μεταβολή ή η επισκευή, μεμονωμένα και τμηματικά, της πρόσοψης των εξωτερικών όψεων και των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων τμημάτων της οικοδομής. Επίσης απαγορεύεται να ανοίξει τρύπες στους εξωτερικούς τοίχους της ιδιοκτησίας (εκτός και αν αυτό χρειάζεται για την εγκατάσταση κλιματιστικών) ή στους εξωτερικούς τοίχους και στα εξωτερικά κουφώματα (παράθυρα, πόρτες, θυρόφυλλα, παραθυρόφυλλα κλπ) της οικοδομής και γενικά απαγορεύεται κάθε μεταβολή, μετάθεση ή αντικατάσταση, που θα θίγει οριζόντια ή κάθετο δίκτυο αποχέτευσης, σωληνώσεις ή κεντρικούς αγωγούς ύδρευσης, που περνάει οριζόντια ή κάθετα από την οριζόντια ιδιοκτησία.

Απαγορεύεται επίσης ο χρωματισμός, από τον συνιδιοκτήτη, των εξωτερικών τοίχων της ιδιοκτησίας του και σε όλη τους την επιφάνεια ή σε τμήμα αυτής και η αλλαγή του εξωτερικού χρωματισμού των παραθύρων και παραθυρόφυλλων, των εξωτερικών διακοσμήσεων και γενικά κάθε μεταβολή της εξωτερικής εμφάνισης της πολυκατοικίας ή των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων,

8. Απαγορεύεται η πώληση των αποθηκών σε μη ενοίκους της πολυκατοικίας.

9. Το δικαίωμα επέκτασης καθ' ύψος (δικαίωμα κατασκευής μελλοντικών ορόφων - αέρας) σε κάθε πολυκατοικία, παραμένει στο Υπουργείο Υγείας - Πρόνοιας καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που πηγάζουν εξ΄ αυτού του δικαιώματος (ψήφοι, ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, κ.λπ) μέχρι να αποφασισθεί αρμοδίως η παραχώρησή του.

ΙΙΙ. Στη χρήση διηρημένων οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας στην πολυκατοικία μπορεί και δικαιούται να ασκεί τα δικαιώματα που έχει από το νόμο και τον παρόντα κανονισμό, δηλαδή να κατοικεί ο ίδιος ή να τη νοικιάζει ή να παραχωρεί, με οποιονδήποτε νόμο και σύμφωνο, με τον κανονισμό, τρόπο, τη χρήση της σε τρίτο, υπό τις προϋποθέσεις και τους περιορισμούς, πάντοτε της Νομοθεσίας περί λαϊκής κατοικίας καθώς και με τους παρακάτω περιορισμούς:

1. Επιτρέπεται η χρήση διηρημένης ιδιοκτησία ως κατοικία ή γραφείο, εφόσον στις περιπτώσεις αυτές δεν δημιουργείται μεγάλη κίνηση προσώπων, θόρυβος και γενικά ενόχληση των λοιπών συνιδιοκτητών ή ενοίκων. Απαγορεύεται η χρήση διαμερισμάτων και λοιπών γενικά αυτοτελών χώρων ως χορευτικά κέντρα, σχολεία, ξενοδοχεία, ωδεία, χοροδιδασκαλεία ή σχολές ρυθμικής και γυμναστικής, φροντιστήρια, χαρτοπαικτικές λέσχες, κομμωτήρια, ιατρεία, για αφροδίσιες ή άλλες μολυσματικές αρρώστιες, ακτινολογικό ή χημικό εργαστήρι, οίκους ανοχής, γραφείο κηδειών, εστιατόριο, ψητοπωλείο, και γενικά κάθε χρήση επικίνδυνη για την ασφάλεια της πολυκατοικίας ή των ενοίκων αυτής και που προκαλεί ενόχληση, υπερβολικό θόρυβο, δυσοσμίες, αναθυμιάσεις και καπνούς ή είναι αντίθετη με τους νόμους και τις αστυνομικέ διατάξεις ή προσβάλει τα χρηστά ήθη και την οικογενειακή, ηθική και κοινωνική τάξη και ευπρέπεια.

2. Απαγορεύεται σε ιδιοκτήτη ή ένοικο οριζόντιας ιδιοκτησίας να αφήνει σ΄ αυτή εύφλεκτα, δύσοσμα και βαριά πράγματα, που επηρεάζουν την ασφάλεια, την στατική επάρκεια και την εμφάνιση της οικοδομής, καθώς και η εγκατάσταση οποιουδήποτε μηχανήματος ή εργαλείου που προκαλεί ενοχλητικό θόρυβο, κραδασμούς, εξατμίσεις αναθυμιάσεις ή καπνούς, που ενοχλούν τους άλλους συνιδιοκτήτες ή ενοίκους.

3. Όλοι οι συνιδιοκτήτες ή ένοικοι υποχρεούνται να επιτρέπουν στον διαχειριστή να μπαίνει στις οριζόντιες ιδιοκτησίες με τεχνίτες ή εργάτες, εφόσον υπάρχει περίπτωση ανωτέρας βίας, όπως πυρκαγιάς, διαρροής νερών

κ.λπ, που εκθέτει σε κίνδυνο οριζόντια ιδιοκτησία ή όλη την οικοδομή ή τη ζωή των συνοικούντων σ' αυτή. Γενικά στις περιπτώσεις πραγματικού κινδύνου η είσοδος στην οριζόντια ιδιοκτησία ακόμη και με παραβίαση της πόρτας ή παρά τη θέληση των ενοίκων, δεν θεωρείται παραβίαση του οικογενειακού ασύλου.

4. Κάθε συνιδιοκτήτης ή ένοικος υποχρεούται να συμμορφώνεται με τις αστυνομικές διατάξεις και ειδικότερα εκείνες που αφορούν την καθαριότητα, την ησυχία και την ασφάλεια των συνοικούντων, καθώς και την προστασία της κοινωνικής και ηθικής τάξης.

IV. Σε περίπτωση ιδιοκτησίας μη χρησιμοποιούμενης.

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις ιδιοκτήτη ή ενοίκου οριζόντιας ιδιοκτησίας, που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό, εξακολουθούν να υπάρχουν στο ακέραιο και να παρακολουθούν αυτόν ακόμα και σε περίπτωση μη χρησιμοποίησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας από οποιαδήποτε αιτία (μακρόχρονη απουσία, ταξίδι κλπ). Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης - ή ο ένοικος - δεν απαλλάσσεται από την υποχρέωση καταβολής του αναλόγου ποσοστού στις οποιεσδήποτε κοινές δαπάνες, όπως αυτές ορίζονται δια του παρόντος, αλλά δεν στερείται τα δικαιώματά του, που απορρέουν από το νόμο και τον κανονισμό, όπως π.χ. το δικαίωμα να παρευρίσκεται ή να αντιπροσωπεύεται στις συνελεύσεις των ιδιοκτητών ή συνοικούντων και να ψηφίζει ο ίδιος ή με αντιπρόσωπο του σε κάθε θέμα

V. Σε περίπτωση μίσθωσης ή παραχώρησης της χρήσης ιδιοκτησίας.

1. Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας, όταν νοικιάζει ή με οποιονδήποτε τρόπο παραχωρεί τη χρήση αυτής σε τρίτο πρόσωπο, υπό τις προϋποθέσεις και τους περιορισμούς, πάντοτε, της Νομοθεσίας περί Λαϊκής Κατοικία, πρέπει να υποχρεώνει τον τρίτο, με την σχετική έγγραφη μεταξύ τους συμφωνία, να συμμορφώνεται, χωρίς αντίρρηση, με όλους τους όρους του παρόντος κανονισμού, με ποινή έξωσής του εάν παραβεί τους όρους αυτούς, κατά τις διατάξεις του κώδικα της Πολιτικής δικονομίας.

Ο όρος αυτός είναι υποχρεωτικός για το μισθωτή ή γενικά το χρήστη της ιδιοκτησίας ακόμα και σε περίπτωση παράλειψής του από τη συμφωνία του με τον ιδιοκτήτη.

2. Σε περίπτωση που από τον ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας δεν ασκείται το κατά την προηγούμενη παράγραφο δικαίωμα του έξωσης ή αποβολής του παραβαίνοντας τον κανονισμό μισθωτή ή γενικά χρήση της διηρημένης ιδιοκτησίας, οι άλλοι συνιδιοκτήτες μπορούν, μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης , εκπροσωπούμενοι από τον διαχειριστή, να ασκήσουν το παραπάνω δικαίωμα, με εντολή του απρακτούντα ιδιοκτήτη, που τους τη δίνει με τον παρόντα κανονισμό και η οποία θεωρείται ότι δόθηκε σε αυτούς ανέκκλητα με την αποδοχή του παρόντος κανονισμού από τον ιδιοκτήτη. Η δικαστική δαπάνη και τα έξοδα εκτέλεσης ή αποβολής του παραβάτη μισθωτή θα βαρύνουν τον ιδιοκτήτη εκμισθωτή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ

ΔΑΠΑΝΕΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ

Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας βαρύνεται, αυτοδικαίως από την ιδιότητά του αυτή, με τα, από τη συνιδιοκτησία των κοινόχρηστων χώρων, πραγμάτων και εγκαταστάσεων, απορρέοντα κοινά βάρη και τις κοινές δαπάνες. Οι δαπάνες επισκευής, συντήρηση και λειτουργίας των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων, πραγμάτων, και εγκαταστάσεων κατανέμονται μεταξύ των ιδιοκτητών του κτιρίου, όπως καθορίζονται στις στήλες του πίνακα δικαιωμάτων και βαρών του παρόντος κανονισμού.

ΙΙ. Γενικές δαπάνες

Γενικές δαπάνες είναι οι δαπάνες επισκευών και συντήρησης του όλου κτιρίου, δηλαδή των εξωτερικών τοίχων, των προσόψεων, των βασικών τοιχωμάτων, των τοίχων διαχωρισμού αυτοτελών ιδιοκτησιών, του από οπλισμένο σκυρόδεμα σκελετού, των θεμελιώσεων, των τοίχων διαχωρισμού αυτοτελών ιδιοκτησιών, του από οπλισμένο σκυρόδεμα σκελετού, των θεμελιώσεων, των κεντρικών αγωγών ηλεκτρικού ρεύματος, νερού, τηλεφώνων, αποχέτευσης καθώς και η ασφάλιση (εάν υπάρχει) των κοινοχρήστων χώρων.

ΙΙ. Ειδικές δαπάνες

Ειδικές δαπάνες είναι όσες δεν υπάγονται στην κατηγορία των γενικών δαπανών, των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο, όπως ενδεικτικά του φωτισμού, του νερού, του μισθού του προσωπικού για την καθαριότητα των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων, αγοράς αναγκαίων υλικών και εργαλείων κλπ.

ΙΙΙ. Καταβολή δαπανών

1. Δια του παρόντος ορίζεται ότι:

α) Η συντήρηση και μικρής έκτασης επισκευές κοινοχρήστων στοιχείων της οικοδομής, όπως: ηλεκτρική και υδραυλική εγκατάσταση, πόρτα εισόδου και ταράτσας, βαψίματα και γενικά ότι αφορά την αξία της οικοδομής, επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες, σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής τους στις δαπάνες (στήλη «Ποσοστό δαπανών χιλιοστά» του πίνακα κατανομής ποσοστών)

Υδραυλικά κοινόχρηστα θεωρούνται οι κατακόρυφες στήλες, που συλλέγουν τα λύματα των διαμερισμάτων και ο κεντρικός αγωγός, που συνδέει την πολυκατοικία με το Δημοτικό δίκτυο αποχετεύσεως.

β) οι μισθωτές των οριζοντίων ιδιοκτησιών, εάν υπάρχουν, βαρύνονται, αντί των ιδιοκτητών, με ότι έχει σχέση με την καθαριότητα και τα αναλώσιμα, π.χ. λάμπες σε κοινόχρηστους χώρους κ.λπ. (στήλη «Ποσοστό Δαπανών Χιλιοστά)

2. Οι συνιδιοκτήτες, μόλις αρχίσει η λειτουργία της πολυκατοικίας , υποχρεούνται, ύστερα από Γενική Συνέλευση, να ορίσουν ένα ποσό και κάθε ιδιοκτήτης να καταθέσει στον διαχειριστή ποσοστό αυτού, το οποίο ποσοστό ορίζεται στη στήλη «Ποσοστό Δαπανών Χιλιοστά» του αντίστοιχου Πίνακα Κατανομής Ποσοστών. Τα χρηματικά τούτα ποσά θα χρησιμεύσουν ως πάγια προκαταβολή κάθε συνιδιοκτήτη, για τις γενικές κοινές δαπάνες της συνιδιοκτησίας.

3. Ο διαχειριστής υποχρεούται κάθε μήνα να εισπράττει από κάθε συνιδιοκτήτη της πολυκατοικίας την αναλογία της δαπάνης, που τον βαρύνει - κατατοπίζοντας τα σχετικά για την δαπάνη αυτή- έτσι ώστε να συγκεντρωθεί όλο το ποσό της πάγιας προκαταβολής, στο ύψος που αυτό καθορίστηκε από τη Γενική Συνέλευση, για να αντιμετωπισθούν οι δαπάνες του επόμενου μήνα.

4. Ο κάθε συνιδιοκτήτης υποχρεούται να ανταποκριθεί άμεσα στην προαναφερόμενη υποχρέωσή του, άλλως υποχρεούται στην καταβολή διπλασίου ποσού, ως ποινική ρήτρα. Το επιπλέον αυτό ποσό επαυξάνει το αποθεματικό κεφάλαιο της διαχείρισης.

5. Κάθε συνιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι ο ίδιος, προσωπικά υπεύθυνος, για την καταβολή του πο-

σοστού των συνολικών δαπανών, που τον βαρύνει, σύμφωνα με τη στήλη δαπανών, που τον βαρύνει, σύμφωνα με τη στήλη δαπανών του αντίστοιχου Πίνακα Κατανομής Ποσοστών, ως προαναφέρθηκε, ανεξάρτητα από το τι συμφώνησε με τους μισθωτές της ιδιοκτησίας του ή, εν γένει, αυτούς που χρησιμοποιούν αυτή. Σε περίπτωση δε μεταβίβασης της κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο νέος κύριος είναι προσωπικά υπεύθυνος για την καταβολή κάθε ποσού, που όφειλε και δεν κατέβαλε ο προηγούμενος ιδιοκτήτης.

6. Αν διαπιστωθεί ότι το ποσό της πάγιας προκαταβολής δεν επαρκεί για τις κοινές δαπάνες κάθε μηνός, οι συνιδιοκτήτες υποχρεούνται να συνεισφέρουν ανάλογα στην αύξησή της μέχρι διπλασιασμού του ποσού που υποχρεούται να καταβάλει έκαστος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄

ΔΙΟΙΚΗΣΗ

1. Η πολυκατοικία διοικείται από τη Γενική Συνέλευση των συνιδιοκτητών, στην οποία δικαιούται να μετέχει κάθε συνιδιοκτήτης αυτοπροσώπως ή με ειδικό αντιπρόσωπός του, με έγγραφη εξουσιοδότηση. Ο αριθμός των ψήφων εκάστου συνιδιοκτήτη φαίνεται στη στήλη «ΨΗΦΟΙ ... ΧΙΛΙΟΣΤΑ» του αντίστοιχου Πίνακα Κατανομής Ποσοστών, το σύνολο δε των ψήφων κάθε πολυκατοικίας είναι χίλιες (1000).

2. Η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει και έγκυρα αποφασίζει αν είναι παρόντα σ' αυτή ή εκπροσωπούνται τα τρία τέταρτα (3/4) της όλης συνιδιοκτησίας. Αν δεν γίνει απαρτία, η Γενική Συνέλευση συνεδριάζει, χωρίς άλλη πρόσκληση, την αντίστοιχη ημέρα της επόμενης εβδομάδας, στον ίδιο τόπο και χρόνο. Στην επαναληπτική συνεδρίαση δεν απαιτείται η παρουσία ορισμένου ποσοστού συνιδιοκτητών για ύπαρξη απαρτίας εκτός αν άλλως ορίζει ο νόμος.

3. Η τακτική Γενική Συνέλευση συνέρχεται σε τακτή μέρα, κατά μήνα Οκτώβρη ή Νοέμβρη κάθε χρόνου, σε χώρο της πολυκατοικίας, που ορίζεται από τον διαχειριστή, μετά από πρόσκληση, που παραδίδεται ιδιόχειρα ή με συστημένη επιστολή, από τον διαχειριστή στους συνιδιοκτήτες, πέντε (5) ημέρες νωρίτερα. Στην πρόσκληση αναγράφονται ο τόπος, η ημερομηνία, και ώρα της συνεδρίασης και τα προς συζήτηση θέματα. Σε περίπτωση αμέλειας ή αδυναμίας του διαχειριστή τη Γενική Συνέλευση συγκαλεί οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης.

4. Έκτακτα συγκαλείται η Γενική Συνέλευση οποτεδήποτε, με πρόσκληση είτε του διαχειριστή είτε των συνιδιοκτητών, των εκπροσωπούντων το ένα τέταρτο (1/4) της συνιδιοκτησίας. Η πρόσκληση αυτή πρέπει να κοινοποιηθεί σε όλους τους συνιδιοκτήτες και τον διαχειριστή τρεις (3) μέρες νωρίτερα, ιδιόχειρα ή με συστημένη επιστολή και να περιέχει τα προς συζήτηση θέματα.

5. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης παίρνονται με πλειοψηφία του μισού αριθμού και μίας των ψήφων των παρόντων συνιδιοκτητών, εκτός και αν κατά το Νόμο ή τον παρόντα Κανονισμό χρειάζεται αυξημένη πλειοψηφία.

Ειδικά κάθε τροποποίηση:

α) του προορισμού χρήσης της οικοδομής

β) της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, οιουδήποτε στοιχείου του Πίνακα Κατανομής Ποσοστών ή του παρόντος Κανονισμού ή συμπλήρωση αυτών, (όπως π.χ. στην περίπτωση ανέγερσης μελλοντικών ορόφων) θα γίνεται με απόφαση του Υπουργού Υγείας - Πρόνοιας ή του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, αρμοδίως εξουσιοδοτημένου, ύστερα από συμφωνία όλων των ανεξαιρέτως των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας (1000 ψήφοι)

6. Η γενική συνέλευση αποφασίζει:

α) για κάθε ζήτημα σχετικό με έκτακτη δαπάνη άνω των τριακοσίων Ευρώ (€ 300), σε ότι αφορά τρέχουσα επισκευή των κοινόχρηστων και κοινόκτητων της πολυκατοικίας β) για κάθε θέμα που προβλέπεται από το νόμο ή τον παρόντα κανονισμό.

7. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, εφόσον παίρνονται σύμφωνα με τον παρόντα κανονισμό και το νόμο, υποχρεώνουν όλους του συνιδιοκτήτες, ακόμη και τους απόντες.

8. στη Γενική Συνέλευση μπορούν να συμμετέχουν και ένοικοι μη ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, χωρίς ψήφο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ΄

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

Η τακτική Γενική Συνέλευση εκλέγει, από τους συνιδιοκτήτες ή όχι, τον διαχειριστή της πολυκατοικίας. Ο διαχειριστής μπορεί επίσης να εκλεγεί και από έκτακτη, που συγκαλείται γι΄ αυτό το σκοπό, εάν ο διαχειριστής παραιτήθηκε ή πέθανε ή το θέμα της Γενικής Συνέλευσης είναι παύση του εκλεγμένου διαχειριστή και εκλογή νέου.

Ο διαχειριστής εκλέγεται για ένα χρόνο και η θητεία του αρχίζει από 1η Ιανουαρίου και λήγει 31 Δεκεμβρίου του ίδιου έτους, είναι δε επανεκλέξιμος.

Η θητεία του διαχειριστή είναι υποχρεωτική για κάθε συνιδιοκτήτη, εκτός και αν τον απαλλάξει η Γενική Συνέλευση.

1. Ο διαχειριστής, ως εντολοδόχος των συνιδιοκτητών και από χρήματα καταβληθέντα σε αυτόν από αυτούς (ως σε άλλο κεφάλαιο αναφέρθηκε) αντιμετωπίζει τις κοινές δαπάνες, που βαρύνουν τους ιδιοκτήτες από την χρήση των κοινοχρήστων και κοινοκτήτων της πολυκατοικίας και ενεργεί τις επισκευές αυτών.

2. Ο διαχειριστής μπορεί, χωρίς προηγούμενη απόφαση της γενικής συνέλευσης, να ενεργεί τις αναγκαίες και επείγουσες επισκευές της οικοδομής και να πληρώνει τις σχετικές δαπάνες, όταν αυτές δεν υπερβαίνουν τα τριακόσια Ευρώ (€ 300). Άλλως συγκαλεί έκτακτη Γενική Συνέλευση για να πάρει απόφαση.

3. Ο διαχειριστής λογοδοτεί στη Γενική Συνέλευση ως υπεύθυνος για κάθε, από παράβαση του Νόμου ή του παρόντος Κανονισμού, ζημιά των συνιδιοκτητών.

4. Ο διαχειριστής τηρεί επίσης, με δική του ευθύνη, το αρχείο της διαχείρισης, που παραδίδει στο διάδοχό του, με σχετικό πρωτόκολλο παράδοσης - παραλαβής. Στο αρχείο τούτο φυλάσσει: α) αντίγραφο του παρόντος Κανονισμού

β)τα πρακτικά της συνέλευσης των συνιδιοκτητών

γ) την αλληλογραφία, τους λογαριασμούς, τις αποδείξεις πληρωμών για γενικά κάθε σχετικό προς τη διαχείριση.

Όλα τα ανωτέρω, ο διαχειριστής υποχρεούται να τα έχει στη διάθεση των συνιδιοκτητών, στους οποίους θα δίνει κάθε σχετική πληροφορία και αντίγραφα , που θα του ζητηθούν, με έξοδα αυτού που θα τα ζητήσει.

5. Ο διαχειριστής μπορεί, χωρίς προηγούμενη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, να ενάγει οποιονδήποτε συνιδιοκτήτη ενώπιον παντός αρμοδίου Δικαστηρίου, για

καταβολή πάσης δαπάνης ή αποκατάστασης ζημιάς κοινοχρήστων μέχρι εξακόσια Ευρώ (€ 600).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ

ΒΛΑΒΗ Ή ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Σε περίπτωση καταστροφής ή βλάβης της οικοδομής, σε ποσοστό πάνω από τρία τέταρτα (3/4) της αξίας της, ή σε περίπτωση απώλειας της στατιστικής επάρκειας του κτιρίου, από οποιαδήποτε αιτία (σεισμό, κατολίσθηση, καθίζηση, πυρκαγιά, παλαιότητα κ.λπ.) συγκαλείται έκτακτη γενική συνέλευση, η οποία με πλειοψηφία των τριών τετάρτων, θα πάρει, εν πρώτοις, απόφαση για την τύχη της οικοδομής και στη συνέχεια η απόφαση αυτή θα υποβληθεί στις αρμόδιες υπηρεσίες του υπουργείου Υγείας Πρόνοιας ή της Περιφέρειας Ν. Αιγαίου, ώστε να ληφθεί υπόψη στην τελική, από τον Υπουργό Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης ή το Γενικό Γραμματέα Περιφέρειας, νομίμως εξουσιοδοτημένου.

Η παραπάνω διαδικασία ισχύει κατά το χρονικό διάστημα , που το υπουργείο Υγείας Πρόνοιας παραμένει συνιδιοκτήτης ή, για κάποιο λόγο, έχει δικαιώματα οριζοντίου ιδιοκτησίας της πολυκατοικίας (π.χ. υποθήκη κ.λπ.). Όταν παύσει το Υπουργείο να έχει οποιαδήποτε δικαιώματα (συνιδιοκτησίας, υποθήκης κ.λπ.) στην συνιδιοκτησία, τότε η τελική απόφαση, για την τύχη του κτιρίου στην περίπτωση που περιγράφεται στην παρ.1 του παρόντος κεφαλαίου, θα περιέλθει στη Γενική Συνέλευση.

Στην τελευταία αυτή περίπτωση

α) Εάν αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση, με την παραπάνω πλειοψηφία, και ύστερα από γνώμη των ειδικών επιστημόνων, η επισκευή του κτιρίου, οι συνιδιοκτήτες θα συνεισφέρουν σύμφωνα με τα δικαιώματά τους.

β) Το ίδιο θα συμβεί εάν απαιτηθεί και αποφασισθεί από την παραπάνω πλειοψηφία, η εξ' αρχής ανοικοδόμηση της πολυκατοικίας.

γ) Εάν κάποιος εκ των συνιδιοκτητών δεν δύναται ή δεν επιθυμεί να συμμετέχει στην ανοικοδόμηση, εκχωρεί τα δικαιώματά του, εντός τριών μηνών από την λήψη της απόφασης, στους άλλους συνιδιοκτήτες ή σε όποιον εξ αυτών τα ζητήσει ή σε τρίτο.

δ) Εάν κανένας από τους συνιδιοκτήτες δεν επιθυμεί την ανοικοδόμηση της πολυκατοικίας τότε το ακίνητο εκποιείται και το αντίτιμο κατανέμεται στους συνιδιοκτήτες, κατ΄αναλογία των ποσοστών συνιδιοκτησίας τους επί του οικοπέδου (δικαιώματά του).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η΄

ΕΥΘΥΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΩΝ
ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ
ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Κάθε ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας ευθύνεται, απέναντι στους άλλους ιδιοκτήτες, για την από αυτόν τον ίδιο ή από αυτούς που χρησιμοποιούν την ιδιοκτησία του (μέλη της οικογένειάς του, μισθωτές, υπηρετικό του προσωπικό, κ.λπ.) παράβαση των όρων του παρόντος κανονισμού, ο δε διαχειριστής δικαιούται, για κάθε παράβαση:

Α) να ζητάει, με ασφαλιστικά μέτρα για διατάραξη, να διατυπωθεί, στην απόφαση, απειλή χρηματικής ποινής, για την αποτροπή επανάληψης της διαταραχής.

Β) να εισπράξει, από τον παραβάτη ως ποινική ρήτρα ακόμα και με εκτέλεση του παρόντος, ποσό ίσο προς το διπλάσιο της αναλογίας του στις δαπάνες των κοινοχρήστων, το οποίο ποσό θα καταθέσει στο κονδύλιο του αποθεματικού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Θ΄

ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΖΗΜΙΩΝ ΛΟΓΩ ΠΑΡΑΒΑΣΗΣ
ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ

Ανεξάρτητα, από τις στο προηγούμενο κεφάλαιο ποινές, κάθε παράβαση των όρων του παρόντος κανονισμού, εφόσον επιφέρει βλάβη ή ζημία στην ιδιοκτησία, δημιουργεί, για τον παραβάτη συνιδιοκτήτη, υποχρέωση επανόρθωσης της ζημίας αυτής.

Αν η αποκατάσταση της ζημιάς που προκλήθηκε από ιδιοκτήτη ή τρίτο στη συνιδιοκτησία, δεν αποκαταστάθηκε, για οποιονδήποτε λόγο, η σχετική για την επανόρθωση της δαπάνης θα βαρύνει τη συνιδιοκτησία.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι΄

ΕΠΙΛΥΣΗ ΔΙΕΝΕΞΕΩΝ

Η τήρηση των όρων του Κανονισμού από τους ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών ή από τους, με οποιανδήποτε ιδιότητα χρήστες αυτών, καθώς και η εκπλήρωση όλων γενικά των υποχρεώσεών τους, που απορρέουν από τον παρόντα κανονισμό και η αποκατάσταση κάθε θετικής ή αποθετικής ζημίας της ιδιοκτησίας, που προκλήθηκε από παράβαση των παραπάνω όρων ή γενικά από υπαιτιότητά τους, επιβάλλεται δικαστικά - σε περίπτωση άρνησης τους - από το σύνολο των ιδιοκτητών από κοινού, με εκπρόσωπό τους τον διαχειριστή. Αυτός έχει στη διάθεσή του κάθε ένδικο μέσο τακτικό ή έκτακτο, δικαιούται να παρίσταται για λογαριασμό τους σε δικαστήριο, ως ενάγων ή εναγόμενος ή και με οποιαδήποτε άλλη ιδιότητα διαδίκου.

Τα ίδια δικαιώματα έχει και κάθε συνιδιοκτήτης, που έχει έννομο συμφέρον. Εφόσον συνιδιοκτήτης παραχωρήσει ή χρησιμοποιήσει ή εκμισθώσει την ιδιοκτησία του σε τρίτους, κατά παράβαση των, στον παρόντα Κανονισμό οριζομένων, ο καθένας από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες ή όλοι μαζί οι υπόλοιποι, ή μερικοί από αυτούς δικαιούνται, με δικό τους δικαίωμα, που απορρέει από την συνιδιοκτησία, να επιδιώξουν να απαγορευθεί, δικαστικά, ή κατά παράβαση του παρόντος, χρήση, ως και την έξωση του παραβάτη.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Σύρος, 27 Σεπτεμβρίου 2005

Ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΚΟΚΚΙΝΟΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ